

Kupować czy nie? Co z tymi cenami?



Czy to dobry czas na zakup ? Dynamiczna sytuacja na rynku nieruchomości.

Aktualnie znajdujemy się w wyjątkowej sytuacji na rynku. Galopująca inflacja, wprowadzany nowy system podatkowy i wielka niewiadoma na naszej wschodniej granicy. Te czynniki powodują, że osoby myślące o zakupie nowego mieszkania czy domu bardzo wydłużają swój proces decyzyjny.

Z perspektywy czasu, nigdy nie było tak że była stuprocentowa pewność że to dobry moment na inwestycję. Obecnie, osobom kredytującym, decyzję dodatkowo utrudniają rosnące stopy procentowe. Fakt jest jednak taki, że stopy przez ostatnie lata były rekordowo niskie. Jak wiadomo do dobrego człowiek szybko się przyzwyczaja toteż wszelkie podwyżki są bardzo źle odbierane i pogłębiają niepewność.

Od roku notujemy ogromne podwyżki materiałów budowlanych co bezpośrednio przekłada się na ceny nieruchomości. Cały miniony rok odpowiadałam na pytania klientów - dlaczego tak się dzieje? Otóż pandemia spowodowała duże zastoje w produkcji materiałów, ponadto od polskich producentów kupują także rynki zachodnie - jak chociażby Niemcy, ale także po każdej cenie rynek wschodni czyli Chiny. Skoro jest popyt, przy obniżonej podaży, to dlaczego producenci nie mieliby podnosić cen ? Mają puste magazyny a zamówienia spływają. Tego jednak przeciętny Kowalski nie wie, a niestety to był główny powód podwyżek nieruchomości w minionym roku.

W styczniu firmy zostały objęte podwyżkami za energię - spowodowało to kolejne podwyżki. Z dnia na dzień beton zdrożał 40%. Dach, który kładliśmy na jednym z domów w październiku, już w styczniu na identycznym domu musieliśmy zapłacić 50% więcej. To są realne, ogromne podwyżki.

Popyt na mieszkania oczywiście w tej sytuacji spowolnił. Czy warto zatem odkładać decyzję o zakupie ? Mówiąc krótko - Nie. Nieruchomości nigdy nie były tanie, ale z perspektywy czasu takie nam się wydają. Mam często komentarze w stylu : ja trzy lata temu za te pieniądze kupiłbym o 10 metrów większe mieszkanie. To prawda. Ale za 10 lat powie pan to samo. Kwota jaką obecnie musimy wyłożyć na zakup mieszkania 2 pokojowego to średnio 320tyś. Pięć lat temu mogliśmy za taką kwotę kupić dwa takie mieszkania. Wtedy? Klienci też odnosili się do wcześniejszych lat i mówili że było taniej. No było, to czas przeszły słusznie użyty. Te ceny już nie wrócą. Jest tyle czynników które wpływają na ceny, że nie można oczekiwać iż nagle z dnia na dzień ceny spadną bo ktoś uważa że ktoś sztucznie je pompuje (wynika to z totalnej niewiedzy o rynku jeśli ktoś nadal tak uważa) i na pewno przyjdzie korekta.

Mieliśmy rok 2019, lockdown i totalne zatrzymanie sprzedaży na dwa miesiące. Czy ceny spadły ? No nie. A przecież mówiło się przez rok to poprzedzający że ceny są za wysokie i "coś" (nikt nie widział jednak czym to coś miałoby być) spowoduje że ceny spadną. Mieliśmy lockdown, pandemię - sytuację zupełnie nieprzewidywalną, na którą nikt nie był przygotowany. Po dwóch miesiącach lockdownu musieliśmy biegiem wracać ze zdalnego bo było tak wielu klientów. Ruszyła sprzedaż i ceny dalej wzrastały.

I tak mamy do dziś, ceny rosną, popyt jest raz większy raz mniejszy ale obniżek cen nie notujemy żadnych. Mało tego, podwyżki jakie wchodzi z dnia na dzień to nie 20 czy 50zł na metrze - kwartalnie jak to było 5 lat temu. Teraz z dnia na dzień musimy korygować ceny w górę o 400-1000zł na metrze. Warto mieć na uwadze, że jeśli podpiszemy umowę deweloperską z rzetelnym deweloperem to podwyżki nie obejmą naszego mieszkania po umowie. Dlatego, mimo iż sytuacja jest trudna, nie warto zwlekać bo możemy sobie za rok, dwa, pięć pluć w brodę że nie podjęliśmy decyzji o zakupie. Dlaczego piszę "rok, dwa, pięć" - bo tyle czasu niektórzy szukają swojego mieszkania. Przez ten czas ceny nieruchomości wzrosły (w Bydgoszczy średnia cena metra wzrosła o jakieś 40% w ciągu ostatnich 5 lat) i klienci zamiast mieszkać już w nowym większym mieszkaniu, wciąż wynajmują (płacą komuś zamiast spłacać swój kredyt) to teraz muszą liczyć się z o wiele wyższym wydatkiem za mniejszy metraż.

Być może za jakiś czas będzie u nas tak jak jest na zachodzie, we Francji czy USA, że na nieruchomości będzie stać tylko bardziej zamożnych obywateli. Być może. Póki co, wielu Polaków jednak stać na zakup a odwołują go bo się łudzą, bo się boją. Klienci, którzy kupili nieruchomość w 2010 czy 2019 też się wahali, a teraz mogą się poklepać po plecach że jednak zdecydowali się gdyż ich nieruchomość jest warta więcej o odpowiednio 100% i 40%.

Pamiętam sytuację z 2018 roku kiedy klienci kupowali mieszkania w cenie 4890zł/m² - piękne mieszkania z widokiem na rzekę, dwie minuty od centrum a jednak wśród zieleni, wśród nowego budownictwa. Mówili, jak drogo, nie możemy chociaż za 4600zł/m² kupić ? Teraz? Nie do pomyślenia, aktualnie mamy w ofercie podobne mieszkania ale w cenie od 8200zł/m². I już nie mówimy o kameralnym budynku z 30 mieszkaniami jak tam tylko w wieżowcu który pomieści 140 mieszkań.

Inna sytuacja. Także rok 2018. Dom w mieście - osiedle Miedzyń, 140m² na działce 720m². Cena transakcji 490tyś. Aktualnie, po pierwsze nie ma w ofercie domów w mieście na tak dużych działkach (średnia wielkość działek przy domach to teraz 200-350m² - powód ? droższe grunty, buduje się gęściej, ciasniej), po drugie za taki dom trzeba zapłacić przynajmniej 720tyś, a nierzadko 900tyś. Pięć lat, a wzrost kolosalny.

Na koniec przypomnę jeszcze to o czym wielu zapomina. Nieruchomości w przeważającej liczbie przypadków nie kupujemy na rok czy dwa, ale na 10 lat albo i docelowo. I w takiej perspektywie należy patrzeć na cenę. W perspektywie przynajmniej 10letniej. Nieruchomości, nieruchomościom nierówne. Ale średnie ceny mieszkań z poszczególnych lat nie kłamią. Wszystkie przykłady, które przytoczyłam także są na realnych transakcjach. Warto przemyśleć czy warto odkładać zakup ? Czy stać Państwo na to by kupić, za jakiś czas, mniej za drożej?



tel. 52 554-50-85
www.mertis.pl